



Terreno edificabile per una casa nella quiete | Loborika, Istria

95.000 €
127 €/m²

Qui la giornata non si misura con il traffico, ma con il canto degli uccelli dal bosco vicino. Radeki Glavica è una tranquilla frazione di Loborika (Lavarigo), nel comune di Marčana: ambiente rurale, con Pola, l'aeroporto e le scuole comunque a portata di mano. Per chi cerca pace, sole e costi di costruzione ragionevoli, è un rapporto onesto e pratico.

Dati principali

- Superficie: 749 m²
- Forma e terreno: regolare, completamente pianeggiante
- Esposizione: sud; bosco nelle vicinanze
- Proprietà: 1/1, libera da gravami

Cosa si può costruire

Una casa unifamiliare con seminterrato, piano terra e primo piano oppure, se pensa all'affitto o a una casa per più generazioni, una casa con fino a tre appartamenti e tre piani fuori terra. Il terreno pianeggiante semplifica le fondazioni e riduce i costi di preparazione, la forma regolare lascia libertà nella disposizione di casa, cortile e piscina, e l'esposizione a sud suggerisce da sola la posizione della zona giorno e della terrazza. Non esiste ancora un progetto, quindi la casa la disegna secondo i Suoi desideri.

Condizioni urbanistiche (Piano regolatore del Comune di Marčana, Gazzetta ufficiale del Comune di Marčana n. 9/09, 7/20, 4/23 e 6/23 – testo consolidato)

- Posizione: zona edificabile dell'abitato di Radeki Glavica, parte non edificata e urbanizzata, fuori dalla fascia costiera protetta — si costruisce in attuazione diretta del piano
- Destinazione: residenziale
- Permessi: permesso di costruire non ancora rilasciato
- Tipologia: edificio isolato
- Coefficiente di copertura (kig): ≈ 0,32 — impronta fino a ≈ 240 m²



- Coefficiente di utilizzazione (kis): $\approx 0,87$
- Casa unifamiliare: seminterrato, piano terra e primo piano (2S+PT+1), altezza 7,5 m / altezza totale 10,5 m, superficie lorda fino a 250 m²
- Casa plurifamiliare: fino a tre piani fuori terra (2S+PT+2 oppure 2S+PT+1+mansarda), altezza 10 m / altezza totale 13 m, superficie lorda fino a 400 m², massimo tre appartamenti
- Distanza dai confini: 3 m per edifici fino a due piani fuori terra, 4 m per tre
- Linea di edificazione: 5–15 m dalla strada; una casa unifamiliare fino a due piani può stare anche a 3 m
- Parcheggio: 1,5 posti auto per appartamento sul proprio lotto

I dati sulle possibilità edificatorie sono ricavati dal piano regolatore vigente e sono indicativi fino all'ottenimento dell'informazione urbanistica (Ilokacijska informacija); l'agenzia non se ne assume la responsabilità. Per un'analisi approfondita consigliamo di incaricare un architetto. Cosa verificare prima di acquistare un terreno (articolo in croato): [Verifica del terreno edificabile: cosa controllare prima di comprare o vendere](#)

Infrastrutture e accesso

- Allacciamenti: acqua, corrente e illuminazione pubblica arrivano fino al lotto; in questa zona non c'è la fognatura comunale, lo scarico si risolve con una fossa settica — prassi normale in zona, da mettere in preventivo
- Accesso: strada asfaltata, via tranquilla
- Cosa deve sistemare l'acquirente: progetto, permesso di costruire e allacciamenti

Il nostro consiglio dall'esperienza: se costruisce, costruisca chiavi in mano — che sia una casa in muratura o prefabbricata. Un solo esecutore, una sola scadenza, un solo prezzo. Abbiamo aziende affidabili per entrambe le soluzioni, consigliamo architetto e impresa edile e aiutiamo a ottenere i permessi.

Micro-posizione e stile di vita

- Mare: ≈ 10 km, ≈ 15 min di auto
- Centro di Lobarika (negozio, asilo, konoba): $\approx 1,5$ –2 km, ≈ 3 min di auto
- Scuola (elementare di Marčana): ≈ 8 min di auto
- Aeroporto di Pola: ≈ 7 min di auto
- Pola: ≈ 15 min di auto
- Ingresso sull'ipilon istriano (svincolo Pola): ≈ 12 min di auto

Lobarika vive di ciclismo: la Casa del ciclismo custodisce la storia del BK Lobarika, e il paese ha anche un centro ippico e boschi con i resti di un insediamento altomedievale. Per pranzo non serve andare lontano. Vesna Lobarika, in paese, propone cucina istriana con formaggi premiati e olio d'oliva di produzione propria (Google 4,4); a Pola, a una dozzina di minuti d'auto, la Konoba Kažun con cucina istriana e mediterranea (4,4) e la Pizzeria Tivoli a Veli Vrh (4,8).

Per chi è ideale

Per una famiglia che costruisce la casa in cui vivere tutto l'anno e vuole dare ai figli spazio, verde e tranquillità senza rinunciare alla vicinanza di Pola, della scuola e del lavoro — o per chi, accanto al proprio appartamento, ne vuole uno o due in più per la famiglia o per l'affitto. Se cerca un terreno su cui si costruisce senza sorprese, questo lotto merita una visita dal vivo.

Per fissare una visita e per ulteriori informazioni, ci contatti tramite il modulo o per telefono.

Riepilogo

Località	Marčana	ID proprietà	2630
Prezzo	95.000 €	Tipo	terreno
Area	749 m ²	Metratura della trama	749 m ²
Camere da letto	–	Bagni	–
Parcheggi	–	Posti auto in garage	–
Piano	–	Orientamento	Sud
Tipo di proprietà	Vlasništvo 1/1	Proprietario	Privatno vlasništvo



Prezzo/m²	127 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%
Certificato energetico	-	Sottotipo	terreni edificabili

[Vedi elenco originale](#)

